

# 양주역세권 개발사업 점포겸용 및 블록형 단독주택, 도시지원, 상업, 업무용지 수의계약 공급 공고

※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의 제기할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.

※ 세부내역 및 관련 시행지침, 도면 등 분양(공급) 공고에 첨부된 자료를 반드시 확인하시기 바랍니다.

## 1 사업지구 개요

- 사 업 명 : 양주역세권 개발사업
- 위 치 : 경기도 양주시 남방동 52번지 일원
- 사 업 면 적 : 646,680.0㎡
- 사업시행자 : 양주역세권개발피에프브이 주식회사

## 2 공급대상 토지 및 공급방법

공급 용도	확정 지번	면적 (㎡)	공급가격 (천원)	공급 방법	토지사용 가능시기	건축기본사항				비고
						건폐율	용적률	최저 층수	최고 층수	
점포겸용 단독주택	남방동 584-1	357.8	679,820	수의 계약	대금완납 후 즉시	60% 이하	180% 이하	-	4층 이하	용지 공급 조서 참조
	남방동 584-2	241.1	467,734							
	남방동 586-3	360.0	684,000							
블록형 단독주택	남방동 598	9,573.0	17,039,940	수의 계약	대금완납 후 즉시	60% 이하	180% 이하	-	3층이하 (필로티포함)	
도시지원 시설용지	남방동 601	13,114.0	23,605,200	수의 계약	대금완납 후 즉시	70% 이하	400% 이하	-	해발고도 130m 이하 (계획고 포함)	
	남방동 590-1	13,113.6	26,227,200							

공급 용도	확정 지번	면적 (㎡)	공급가격 (천원)	공급 방법	토지사용 가능시기	건축기본사항				비고
						건폐율	용적률	최저 층수	최고 층수	
상업용지	남방동 593-2	3,902.6	28,176,772	수의 계약	대금완납 후 즉시	70% 이하	450% 이하	5층 이상	해발고도 130m 이하 (계획고 포함)	용지 공급 조서 참조
	남방동 593-3	3,911.2	28,238,864							
	남방동 594-1	1,230.0	5,571,900							
	남방동 594-2	1,200.9	5,440,077							
	남방동 594-3	923.0	3,978,130							
	남방동 594-7	1,031.0	4,670,430							
	남방동 594-11	922.0	3,973,820							
	남방동 594-12	922.0	3,973,820							
업무용지	남방동 593-6	5,942.0	36,246,200	수의 계약	대금완납 후 즉시	70% 이하	350% 이하	-	해발고도 130m 이하 (계획고 포함)	
	남방동 593-7	1,484.4	5,833,692							

※ 분양 전 반드시 각 필지별 토지형상, 차량진출입 불허구간 등 각종 제한사항을 공고문과 붙임자료, 관계도면(지구단위계획, 각종 도면) 등을 통하여 확인 하신 후 신청하시기 바랍니다.

※ 업무용지는 2필지를 일괄로 묶어서 2필지의 공급가격을 합하여 산출한 가격으로 계약 체결하여야 합니다.

※ 상기 면적, 건폐율, 용적률, 층수 등은 공고일 현재 지구단위계획에 따른 것으로, 향후 동 계획의 변경이 있을 경우 상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다.

### 3 신청자격

■ 일반 실수요자(1인(개인 및 법인 포함) 1필지 이상 가능)

- 1필지에 대하여 2인 이상의 공동신청 가능하나 동일인(법인)이 동일 필지에 2건이상 신청 불가
- 블록형 단독주택용지는 허용세대수가 60호 이하로 주택법령 등에 의거 주택건설 사업승인 대상 이므로 인·허가 요건을 사전에 반드시 확인 하신 후 신청하시기 바라며, 인·허가 요건을 충족하지 못하는 등의 사유로 신청 또는 계약의 무효·취소 및 명의변경은 불가합니다.

## 4

## 수의계약 기간 및 장소

- 수의계약 기간 : 2025.03.24.(월) 10:00 ~ 수의계약 종료시 까지  
(토·일요일 및 공휴일 제외, 평일 중식시간(12:00~13:00) 제외)
- 계약체결 장소 : 양주역세권개발피에프브이(주) 사무실(경기도 양주시 녹양로 206, 2층)

## 5

## 수의계약 진행방법

- 공급방법 : **선입금순 수의계약**
- 계약방법
  - ① 수의계약 개시일시 이후 선 입금 순으로 계약을 체결합니다.
  - ② 아래 납부계좌에 **계약보증금(공급금액의 10%)**을 입금한 순서대로 공급대상자를 결정하며, **개시 시점 이전 입금 건은 2025.03.24.(월) 10:00 입금으로 간주합니다.(동순위 간주)**
  - ③ **수의계약 개시시점인 2025.03.24.(월) 10:00 동순위 경합이 있을 경우 계약체결장소에서 즉시 현장 수기추첨으로 공급대상자를 결정**하고 당일 계약체결합니다.
- 추첨(수의계약 개시시점) 또는 선착순으로 결정된 1순위 공급대상자가 입금당일에 계약을 체결하지 않는 경우 계약보증금은 반환하지 않고 당사에 귀속하며, 이 경우 차순위자를 공급대상자로 결정할 수 있습니다.
- 계약보증금을 입금하였으나 추첨결과 또는 선착순 기준에 따라 공급대상자로 결정되지 않은 경우 계약보증금은 반환신청서 접수일로부터 10영업일 이내에 이자없이 반환합니다. 반환계좌는 신청자 명의여야 하며, 신청인이 기재한 반환금 지정계좌의 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대해서는 당사에서 책임지지 않습니다.

## 6

## 계약보증금 납부계좌 및 구비서류

- 계약보증금 납부계좌

납부계좌	은 행 명 : 경남은행 계좌번호 : 207-0096-1832-07 예 금 주 : 주식회사 무궁화신탁
------	---

## 구비서류

공 통	계약자 본인	
	법 인	개 인
<ul style="list-style-type: none"> <li>계약보증금 납부영수증</li> <li>본인(대표자) 신분증</li> <li>주택건설사업자 등록증 1부 (블록형 단독주택 계약자)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법인인감증명서 1부</li> <li>법인등기부등본 1부</li> <li>사업자등록증 사본 1부</li> <li>법인인감도장 또는 사용인감도장 ※ 사용인감 사용시 사용인감계 제출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>인감증명서 1부 (또는 본인서명 사실확인서)</li> <li>주민등록등본 1부</li> <li>인감도장</li> </ul>

※ 대리인 계약체결 시 : 공통서류 및 계약자 본인서류 외 위임장 1부(계약자 인감날인),  
인감증명서 1부(용도 : 위임용, 계약자 본인발급), 대리인 신분증

※ 각종 모든 서류는 계약체결일 이전 1개월 이내 발급분에 한하며, 공동신청인은 공동신청인 전원의 구비서류를 갖추어 제출하여야 합니다.

## 7 대금납부 조건, 지연손해금 안내

### 대금납부조건

계약금	잔금
계약시(계약보증금으로 대체)	2025. 08. 20
10%	90%

※ 약정대금 납부는 별도의 고지를 생략하오니 용지매매계약서 상 납기일에 맞추어 계약서상 납부 계좌로 계약자 명의로 입금하여 주시기 바랍니다.

### 선납할인 및 지연손해금

- ① 약정대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우라도 **선납할인은 적용되지 않으니** 용지매매계약서의 정해진 약정기일을 준수하시어 약정대금을 납부하여 주시기 바랍니다.
- ② 약정대금을 납부 약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일로부터 실제 납부일 까지의 초과된 연체일수에 연10.0%의 이율이 적용된 지연손해금이 부과되오니 유의 바랍니다.
- ③ 이자 산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.
- ④ 매수인이 납부하는 약정대금의 변제총당 순서는 지연손해금, 원금의 순이며, 복수 약정차수금액이 연체된 경우에는 약정기일이 먼저 도래된 순서대로 연체이자를 우선 변제 총당한 후 원금을 변제 총당합니다.
- ⑤ 사업시행자가 제공하는 연계대출은 없으며, 물건 담보 및 반환채권양도협약은 불가합니다.

## 토지사용 가능시기

## 즉시

- ① 이번 공급 토지는 토지가능시기가 ‘즉시’이므로, 매매대금을 전액 납부하고 소유권이전이 완료된 이후 토지사용이 가능합니다. 단, 사업시행자가 제시한 조건사항을 이행한 경우에 한하여 건축 인허가를 위한 토지사용승낙은 가능합니다.
- ② 소유권이전은 매매대금을 전액 납부한 이후에 가능합니다.
- ③ 토지사용 가능시기, 소유권이전등기 가능 시기는 조성공사 진행 상황에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

※ 소유권 이전등기 비용 및 향후 건축을 위한 측량비용은 매수인이 부담하여야 합니다.

- ① 명의변경에 관한 사항은 「택지개발촉진법」 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3 등 관련 법령에 따르며, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 제·개정시 변경된 규제를 준수하여야 합니다. **동 법령에 따라 명의변경이 허용될 경우 당사 동의하에 부동산실거래 신고를 거쳐** 명의변경이 가능합니다.
- ② 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하여 「택지개발촉진법」 제19조의2의 전매 행위제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로 하고 해당택지는 환매될 수 있으며, 동법 제31조의2의 규정에 따라 택지를 전매한 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.
- ③ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」이 제정(2017.1.20. 시행)됨에 따라, 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매 계약)도 실거래 신고 대상이며, 신고내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.
- ④ 명의변경 시 연체원리금을 전액 해소하여야 하며, 대금 완납 또는 토지사용승낙 이후 명의변경(중간생략등기)은 불가합니다.
- ⑤ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경을 할 경우에는 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며, 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.
- ⑥ 계약필지의 명의변경으로 인해 발생하는 거래당사자 간 문제 및 피해에 대하여는 사업시행자는 일체의 책임을 지지 않습니다.

- ① 취득세는 공급대금 완납일로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 자진 신고·납부 하여야 하며 신고기간 내에 자진신고 하지 않은 경우 가산세 등 불이익이 있으니 유의하시기 바랍니다.

※ 분할납부기간이 2년 이상인 경우에는 「지방세법」에 의한 연부취득에 해당되어 계약금 및 각종도금 회차 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고·납부하여야 합니다.

② 공급토지의 최종잔금 납부약정일·공급대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후 부과되는 제세공과금은 **매수인이 부담**하여야 합니다. 특히 재산세와 관련하여 과세기준일(6월 1일) 현재 최종잔금 납부약정일이 도래하지 않았더라도 매수인이 공급대금을 완납한 경우에는 세법상 납세의무자는 매수인임을 유의하시기 바라며, 공급대금 완납일 이후 매입토지의 관리책임은 매수인에게 있습니다.

※ 상기 매수자 부담에 해당하는 경우에 소유권 미이전 등의 사유로 과세기관이 매수자에게 직접 부과하지 않고 당사에 부과하는 경우 **당사가 먼저 대납하고 이를 매수자로부터 당사가 수납하게 됩니다.(이 경우 소유권 이전은 당사가 대납한 대납재산세를 납부한 후에 가능합니다.)**

※ 신고기간 내 자진신고 등을 하지 않을 경우 가산세 등 불이익이 있을 수 있사오니 각별히 유의하여 주시기 바랍니다. 또한 주요 세금안내는 매수인의 편의를 위하여 사업시행자가 개략적 내용만 정리한 것이며, 세금관련 법령은 수시 변동되므로 **매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 반드시 최종 확인**하시기 바랍니다.

## 11 기타 유의사항[※신청 전 반드시 숙지하시기 바랍니다.]

### 공통유의사항

- ① 공급신청자는 공급신청 전에 공급공고문, 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가(환경·교통·재해), 관계도면, 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 추후 관련기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있으며 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항 등은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 공급신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항을 반드시 확인하신 후 공급신청 하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.
- ② 건축 시에는 해당 지구의 각종 영향평가, 지구단위계획(변경 포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법, 문화재 등 관련 법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다.
- ③ 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- ④ 매수인은 매입토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반 유무, 법면 상태, 수로 등), 사업지구 내외 입지 여건을 현지답사와 관계도면을 통해 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 하고, 이를 확인하지 못함으로써 발생하는 책임은 매수인에게 있으며, 부지의 경사 정도, 암반의 제거, 법면상태 등과 관련된 처리는 매수인의 부담으로 시행하여야 합니다.
- ⑤ 매수인은 사전 현장답사를 통해 해당필지 주변 환경 및 현재 상·하수도 시설물 등의 시공 상태를 인지하여야 하며, 기 설치된 지상 노출시설물(가로수, 가로등, 소화전, 표지판 등)이 있는 경우 위치 및 필지 구배 등은 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문 등)에 반영하여야 합니다.
- ⑥ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 의거 일정 면적 이상의 부동산 개발은 법적 절차에

의한 등록업자만 가능하므로 동 법률내용을 확인·숙지하신 후 공급신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수인에게 있습니다.

- ⑦ 매수인은 매입토지를 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- ⑧ 전력, 통신, 가스 등 간선시설의 연결설치는 매수인이 각 시설설치기관에 인입방법 등을 별도로 협의 후 설치하여야하며, 굴착공사시 해당구간 관리주체인 지자체로부터 점용허가를 득하여야 합니다.
- ⑨ 관계법령 및 해당 시·군 조례에 의거 매수인이 부담하여야 하는 각종 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.
- ⑩ 지구 내 교통체계는 관할 경찰서 협의결과에 따라 변경될 수 있으며, 매수인은 해당 지구의 에너지 사용계획 이행계획서, 지구단위계획에 따른 건축한계선, 차량진출입불허구간 등 인·허가 사항 등을 준수하여야 합니다.
- ⑪ 가로등, 공원, 필지주변 보도, 완충녹지대 등에 설치된 공공시설물은 공익시설을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로서 건축 시 확인 후 설계하여야 하므로 매입 전 미리 현황을 확인하여 매입 신청하시기 바라며, 추후 공공시설물의 이전을 요구 할 수 없습니다.
- ⑫ 2인 이상이 공동명의로 계약을 체결한 경우에는 대금납부 등 계약내용에 대하여 연대하여 이행하여야 하며, 공동명의로 계약할 경우 반드시 공동 명의로 사업을 추진하여야 합니다.

#### 양주역세권개발사업 유의사항

- ① 매수인(신청인)은 분양 신청 전에 공급공고문, 토지이용에 관한 관계법규의 제한사항, 개발 및 실시 계획 승인내용(조건사항 포함), 지구단위계획, 에너지사용계획상 이행조건, 제 영향평가(환경·교통·재해·인구) 협의내용, 광역교통개선대책, 건축·주차장·학교 등 관계법령 및 조례 등을 반드시 열람·확인하시고 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다. 규제내용이 상이한 경우에는 강화된 내용을 따라야 하며, 공고일 이후 법령 또는 지자체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우 강화된 내용에 따라야 합니다.
- ※ 위치도, 토지이용계획도, 공급필지 세부내역, 건축물 등에 관한 도면, 개발계획 및 실시계획 변경 승인서, 지구단위계획 시행지침 등을 함께 게시하오니 참고하시기 바라며, 개발계획 및 실시계획 승인 도서, 공사계획평면도 등 각종 설계도, 지구단위계획, 각종 영향평가서 등 사전 열람 자료는 당사에 비치되어 있으니 사전 열람하시어 신청에 착오 없도록 하시기 바랍니다. 게시된 도면의 기준점 등은 현황과 상이할 수 있으므로 참고용으로만 확인하시고, 향후 변경될 수 있음을 알려드립니다.
- ② 매수인은 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 법면상태, 공사계획 평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건을 직접 확인하여 계약 및 건축계획토록 하여야 합니다.
- ③ 공급대상토지의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 층수 등)은 최고한도임을 유의하시기 바랍니다.
- ④ 건축물을 신축할 때에는 계약자가 비용을 부담하여 경계복원측량을 실시한 후 건축설계를 하여야 하며, 전력·통신·가스 등 타 기관에서 공급하는 간선시설에 대하여는 매수자가 각 시설설치기관에 인입 방법 및 시기 등을 별도로 협의하여야 합니다.
- ⑤ 사업여건 변화에 따라 본 지구 도시기반시설은 일부 변경될 수 있고, 각 시설 사업시행자의 추진 계획에 의하여 사용승인 시기까지 완공되지 못할 수 있음을 수인하여야 합니다.
- ⑥ 필지 주변에 공공시설물(가로등, 신호등, 소화전, 표지판, 방범CCTV 등)이 설치될 수 있으며, 공공 시설물은 공익성을 고려하여 최적의 위치에 설치한 시설물로 건축시 이를 확인하여야 합니다.

- ⑦ 원지반 하부에 과거에 매립된 폐기물, 폐골재 및 오염토 등이 발생할 수 있으며, 이로 인한 건축공사 진행이 지연될 수 있음을 매수인은 수인하여야 합니다. 또한 원지반 하부에 발생하는 암은 매수인 부담으로 처리하여야 합니다.
- ⑧ 모든 기반시설(우수·상수·하수도 등 지하매설물 포함)은 해당 공사 준공 전에 사용을 요구할 수 없으며, 사업부지 내 각종 지하매설물(우·오수, 상수관로 등) 연결공사 시행시 당사 현장감독원(또는 관리청)의 입회하에 연결하여야 하며 도시기반시설 복구 확인(지하매설물 CCTV 촬영제출)을 득하여야 합니다.
- ※ 조성공사 준공 이후 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 합니다.
- ⑨ 건축공사시 발생하는 잔여토량 및 폐기물은 건축주의 책임하에 처리하여야 하고, 매수자는 건축 등 토지사용시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 당사로부터 공사현장 주변의 간선 시설 및 공공시설물에 대한 원상회복 여부를 확인받아야 합니다.
- ※ 조성공사 준공 이후 공공시설물 인계인수 완료 후에는 지자체(양주시)의 입회 및 확인을 득하여야 합니다.
- ⑩ 지구 내 시설물, 건축물 및 고저차 등으로 프라이버시 침해 민원이 발생할 경우 해당 민원은 매수인 책임 하에 처리하여야 합니다.
- ⑪ 지구 내 생활편익시설인 학교, 공공청사, 주차장시설 등은 사업추진 및 관계기관의 여건에 따라 입주시기까지 완공되지 못할 수 있으며 시설별 추진 계획은 해당기관에서 결정하는 사항이므로 매수인은 향후 상가 등 분양 시 동 내용을 고지하여야 합니다.
- ⑫ 지구 내 계획중인 학교 설립은 교육부 재정투자심사 결과 등 학생배치여건에 따라 변경(지연) 또는 미설립 될 수 있으며 이는 해당기관에서 결정하는 사항이므로 계획변경 및 사업지연에 대하여 당사에 이의를 제기할 수 없으며, 향후 상가 및 주택 등 분양 시 동 내용을 고지하여야 합니다.
- ⑬ 지구 외 도로설치는 사업추진 상황에 따라 지연 또는 변경 및 미설치 될 수 있습니다.
- ⑭ 「도로명 주소법」 제16조제3항에 의거 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물번호를 부여받아 건물 번호판을 설치하여야 하며, 기타 건축공사 관련 관계 법령을 준수하여야 합니다.
- ⑮ 매수인은 해당 토지 매입 및 향후 분양사업 과정에서 발생하는 각종 부담금에 대한 사항을 사전 확인·준수하여야 하며, 당사에서 부담하는 부담금 이외에 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 부과하는 원인자 부담금은 매수인이 부담하여야 합니다.

용지 공급 문의	양주역세권개발피에프브이(주) ☎ 031-841-4143
----------	--------------------------------

2025. 3. 24.

양주역세권개발피에프브이(주)